Akte: Lastenkohier BIDDIT Datum: 28/10/2026
Ref: OL/2261475-1 Rep. Nr:

In het jaar tweeduizend zesentwintig.
Op achtentwintig oktober.
Ga ik, Meester **Lawrence DE BRUYNE**, geassocieerd notaris te Antwerpen (Wilrijk), die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap LaTo, met zetel te Antwerpen (Wilrijk), Jules Moretuslei 372, over tot het opstellen van het KOHIER VAN LASTEN, BEDINGEN EN VOORWAARDEN van de online verkoop op www.biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen:

BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

1. Gemeente BEVEREN-KRUIBEKE-ZWIJNDRECHT (15e afdeling)

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen **Jan Baptist Tassynsstraat 75**, volgens titel kadastraal gekend sectie B, nummer 845/D/2 voor een oppervlakte van 240 m², thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 845D2 P0001, met eenzelfde oppervlakte.
Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderdzesenvijftig euro (€ 956,00).

2. Gemeente BEVEREN-KRUIBEKE-ZWIJNDRECHT (15e afdeling)

- Een **perceel tuingrond**, lokaal gekend **Laarkouter**, volgens titel kadastraal gekend sectie B, nummer 856/C/2 voor een oppervlakte van 189 m², thans ten kadaster gekend sectie B, nummer 856L2 P0000, met een oppervlakte van 147 m².

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: één euro (€ 1,00).

EIGENAAR - BESLAGENE
*
Hierna genoemd "***de verkoper***"/"***de eigenaar***" of "***de beslagene***".

OORSPRONG VAN EIGENDOM
*

DE VERKOOPSVOORWAARDEN BEVATTEN DE VOLGENDE DELEN:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

1. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDTWINTIGDUIZEND EURO (€ 220.000,00).**

2. Instelpremie.

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden

voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

3. <u>Minimumbod.</u>

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

4. <u>Aanvang en sluitingen van de biedingen.</u>

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **4 december 2026** om 13u00.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **11 december 2026** om 13u00, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De mogelijkheid van de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt uitdrukkelijk voor deze openbare verkoop uitgesloten.

5. <u>Dag en uur ondertekening PV van toewijzing.</u>

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **14 december 2026 om 13u00**.

6. <u>Publiciteit</u>

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, enz.), door middel van publiciteit op social media, in voorkomend geval door middel van publiciteit in een regionaal dagblad en het plaatsen van publiciteitsborden aan het pand.

7. <u>Bezichtigingen.</u>

Het bij deze verkochte eigendom kan bezichtigd worden op **zaterdagen en zondagen** van **respectievelijk van 12u00 tot 13u00 en van 11u00 tot 12u00 en dit met ingang vanaf zaterdag 21 november tot en met zondag 6 december.**

De bewoners zullen daartoe hun medewerking verlenen, op straffe van ertoe gedwongen te worden door een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekuren te wijzigen in het belang van de verkoop.

8. <u>Eigendomsoverdracht.</u>

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

9. <u>Gebruik en genot.</u>

Het voormelde onroerend goed is niet verhuurd, noch verpacht.

De kopers zullen het genot bekomen van deze plaatsen door het eigen en vrije gebruik, **uiterlijk zes weken nadat de toewijzing definitief is geworden, mits de volledige betaling van koopprijs, kosten en toebehoren**, maar niet voordat veertien dagen zijn verstreken na de betekening aan de eigenaar van het uittreksel uit de toewijzing zoals

voorzien in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek zoals hierna bepaald."
Bij schrijven van 29 juli 2026 heeft het tweede registratiekantoor te Dendermonde, Cel Huurcontracten medegedeeld aan ondergetekende notaris dat bij nazicht van de gegevens waarover zij beschikken voor dit pand geen huurcontracten werden geregistreerd, en dat deze inlichtingen werden verstrekt op basis van akte, aangiften, verklaringen en bescheiden zoals deze tot op voormelde datum gekend zijn en verwerkt in de bestanden van de administratie.
De instrumenterende notaris werd niet op de hoogte gesteld van eventueel bestaande huurovereenkomsten. Gelet op voorgaande wordt het goed verkocht vrij van enige tegenwerpelijke huurovereenkomst.

10. <u>Staat van het goed.</u>

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.
De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.
Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers er op dat overeenkomstig artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek de rechtsvordering op grond van koopvernietigende gebreken niet door de koper ingesteld kan worden bij verkopingen die op rechterlijk gezag geschieden.
<u>Rommel/inboedel</u>
De liefhebbers worden er door de verkoop houdende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet inbegrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking. **De notaris wijst liefhebbers er uitdrukkelijk op dat de bij deze verkochte goederen NIET VOLLEDIG LEEG ZULLEN ZIJN bij de ingenottreding door de koper, en de verwijdering van de resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de notaris enige vrijwaring verlenen,** maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

11. <u>Schade aan de grond of ondergrond.</u>

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.
Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

12. <u>Vordering tot vrijwaring.</u>

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

13. <u>Belastingen.</u>

De onroerende voorheffing ten laste van de kopers vanaf zes weken na de definitieve toewijs. Volgens de gemeentelijke informatie zijn er geen achterstallige verhaalbelastingen voor wegeniswerken en dergelijke.

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs (zijnde vanaf zes weken na de definitieve toewijs) of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

14. <u>Erfdienstbaarheden.</u>

Het goed wordt verkocht met al zijn erfdienstbaarheden, zonder verhaal uit hoofde hiervan tegen de verkoper.

De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennisgegeven weet te hebben dat het goed bezwaard is met onzichtbare erfdienstbaarheden.

De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennisgegeven dat de eigenaar erfdienstbaarheden heeft gevestigd in het voor- of nadeel van het goed.

De instrumenterende notaris informeert de liefhebbers dat hieromtrent in de eigendomstitel van de verkoper letterlijk staat vermeld:

"De kopende partij verklaart op de hoogte te zijn van de erfdienstbaarheden vermeld in vorenberoepen verkoopakte verleden voor notaris Jean-Pierre Cool te Zele, in deze akte staat letterlijk te lezen, hetgeen hierna volgt:

'Voorwaarden voor het perceel bouwgrond :

In de eigendomstitel verleden voor notaris André Glorie dd. acht november negentienhonderd achtenvijftig staan volgende voorwaarden letterlijk vermeld :

Artikel 5

Het verkochte perceel zal langs de achterzijde van de grond van de verkopers afgescheiden zijn, door een legustrumhaag welke op kosten van de koper door de verkopers zal geplant worden. De legustrumhaag zal langs weerszijden door de koper onderhouden worden. Bij gebrek aan deze verplichting te voldoen zullen de verkopers van ambtswege en op kosten van de nalatige daartoe overgaan.

Artikel 6

In geval er fruitbomen en belemmering zouden daarstellen om te bouwen of indien zij niet op wettelijke afstand staan van de scheidingslijn, dienen zij onmiddellijk door de nevensliggende eigenaar geveld te worden.

Alle schaden aan voetpaden bij het uitvoeren van bouwwerken, gezien de voetpaden in goede staat zijn, zal door de boordeigenaar hersteld worden en eventueel bij nalatigheid op hun kosten door de verkopers uitgevoerd worden.
De kopers worden in de plaats gesteld van de verkopers nopens dit beding in de mate dat het nog van toepassing is.
Erfdienstbaarheden voor perceel tuingrond en mede-eigendom :
Er staat letterlijk vermeld in een akte verleden voor notaris Freddy Glorie te Zwijndrecht met tussenkomst van notaris André Depuydt te Kruibeke-Rupelmonde volgende erfdienstbaarheden :
Het recht van gespleten erf zal niet kunnen ingeroepen worden in der voegde dat het verkochte eigendom zal moeten beschouwd worden als hebbende te allen tijde een afzonderlijk eigendom gevormd en als hebbende nooit met andere percelen aan dezelfde eigenaar toebehoord.
Al de te verkopen of verkochte percelen zijnde de loten drie, vijf, tot en met negenentwintig, zijn belast met een eeuwigdurende uit- en overweg van vijf meter breedte, alsmede lot één voor het geheel, zo te voet als met de fiets, moto en personenwagen, en dit in voordeel van al de loten in opklimmende volgorde zodat al de loten een uitweg zullen bekomen naar de Constant Van Goeystraat, en dit zoals aangeduid op het grondplan, hierboven omschreven.
Deze uit- en overweg mag door niemand belemmerd worden zodat deze steeds vrij van elke hindernis dient behouden te worden, te allen tijde, zo bij dag als bij nacht, voorrang zal gegeven worden aan de uitrijdende auto's, ingeval zich problemen dienaangaande zouden stellen.
Ieder dient het gedeelte rijweg welke paalt aan zijn aangekochte grond op zijn eigen kosten en last aan te leggen en de onderhouden.
Bovenvermelde verplichting van aanleg en onderhoud van deze uit- en overweg slaat niet op de loten welke nog eigendom zijn van het verkopende Consortium, zodat deze laatste nooit kan verplicht worden deze uit- en overweg aan te leggen noch te onderhouden of tussen te komen in de kosten welke deze ook mochten zijn.
De afsluiting van de verkochte percelen, dient te geschieden op kosten van de kopers, met palen en ursusdraad, en dient op de scheidingslijn geplaatst te worden.
De eventuele nog eropstaande kanadabomen zijn in deze verkoop niet begrepen en zullen door het Consortium verkocht en geruimd worden, en waarvoor zij een kapvergunning verkregen heeft van het College van Burgemeester en Schepenen in dato van achttien maart negentienhonderd zesentachtig. In voormelde vergunning staat er ook nog vermeld :
'De stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 2, Koninklijk Besluit vierentwintig mei negentienhonderd zevenenvijftig strikt toe te passen alsook de stedenbouwkundige voorschriften van het verkavelingsplan van SC/negentien november negentienhonderd zevenenvijftig.
Voor de gevelde bomen binnen de zone met bouwverbod groenzone

van het Bijzonder Plan van Aanleg nummer 2, Koninklijk besluit vierentwintig mei negentienhonderd zevenenvijftig minstens een gelijk aantal bomen heraan te planten in die zone en dit binnen het jaar na het vellen van de bomen.
Verder wordt er door ons, notaris, gewezen op een brief uitgaande van de gemeente Zwijndrecht, de dato dertig januari negentienhonderd zesentachtig, waarin letterlijk vermeld staat :
'In verband met de intensie tot verkoop van het perceel aan de aanpalende eigenaars wensen wij u opmerkzaam te maken op de voorschriften in zake privégarages.
- artikel 8, punt b derde lid van het hogervermeld Bijzonder Plan van Aanleg die voor dat gebied gelden en waardoor het bouwen van privégarages enkel toegelaten is bij open bebouwing en bij de kopwoningen van woningrijen"".
Dienaangaande treedt de koper in alle rechten en plichten van de verkoper in zover deze nog van toepassing zijn.
De kopers zullen deze voorwaarden moeten eerbiedigen in zoverre nog van toepassing. In het algemeen treden de kopers in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar en zullen zij zich naar die bepalingen moeten gedragen.

15. <u>Grenzen – oppervlakte.</u>

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.
Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

16. <u>Gemeenheden</u>

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

17. <u>Ruimtelijke ordening.</u>

De kopers zullen zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De kopers hebben ter zake geen enkel verhaal tegen de eigenaar, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.
De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk

een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.
Met het oog op de informatieverplichtingen, zoals voorzien in de artikelen 5.2.1. en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, vestigt de ondergetekende notaris de aandacht van partijen erop dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, afgeleverd door de betrokken gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht op **28 juli 2026** (dus minder dan 1 jaar oud), te hebben ontvangen.
De instrumenterende notaris bevestigt een kopie van het stedenbouwkundige uittreksel aan de definitieve kopers te zullen overhandigen, en de tekst van het stedenbouwkundige uittreksel aan de liefhebbers te zullen voorlezen.
Uit het stedenbouwkundige uittreksel blijkt, dat:
1. de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed **volgens het gewestplan** is: aanvullende voorschriften gp 14 : art 1, Â§1 punt 5 (bruinomrand + Romeins cijfer II), woongebieden; en **volgens het 'BPA Oude Molenkouter'**: Voortuinstrook, Art.6: Plaatsen bestemd voor groene ruimte, Art.1: Strook voor binnenplaatsen en tuinen Profiel 1, Art.1: Strook voor aaneengesloten bebouwing Profiel 1; en **volgens het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen':** 'Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen';
2. dat het eigendom niet gelegen is in een **verkaveling** waarvoor een verkavelingsvergunning afgegeven werd.
3. dat voor het eigendom volgende **stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen** werden afgeleverd :
Stedenbouwkundige vergunning
'Oprichten van ééngezinswoning'; Dossier: 46030_2005_13;
Gemeentelijk dossier: 2005/00108;
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw eengezinswoning;
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 02/08/2005;
Raad van State: Niet vernietigd;
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt.
4. voor het goed **geen stedenbouwkundig attest** werd afgeleverd;
5. geen zekerheid kan gegeven worden wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning of voor enige andere bestemming kan worden gebruikt;
6. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat

betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.;
7. het goed niet gelegen is in een zone die in het definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan is aangeduid als een zone waar het voorkooprecht geldt en dat op voorschreven goed geen wettelijk voorkooprecht rust conform artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
8. voor het goed **geen planbatenheffing** verschuldigd is;
9. het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.
10. dat het onroerend goed niet gelegen is in een zone die is aangeduid als **watergevoelig openruimtegebied conform** art. 5.6.8 § 1 VCRO.
11. Verder deelt de gemeente mee in haar voormeld schrijven dat:
Milieu, Zoneringsplan;
Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied en Centraal gebied.
Overeenkomstig het bepaalde in **artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen**, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Maatregelenregister
Overeenkomstig het bepaalde in **artikel 83, §4 van het Kaderdecreet** over de handhaving van de Vlaamse regelgeving consulteerde de notaris het maatregelenregister.
Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.
Indien mocht blijken dat wat betreft de te verkopen onroerende goederen de gebouwen niet conform de wetgeving op het vlak van stedenbouw werden opgericht en/of gewijzigd werden, worden de kopers er door ondergetekende notaris op gewezen, dat de respectievelijke koper een regularisatievergunning of een regulariserende melding dient te vragen/te doen en/of indien werken nodig zijn om de gebouwen in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige regelgeving, dat hij hiertoe het nodige zal dienen te doen, zonder verhaal tegen om het even wie.
De kopers worden er door onderstaande notaris op gewezen zich te infomeren bij de gemeente over de vergunde toestand van de te verkopen onroerende goederen.
De instrumenterende notaris zal aan de liefhebbers nog toelichting verschaffen inzake de rubrieken milieu, huisvesting, economie en bescherming erfgoed.

18. <u>Administratieve maatregelen.</u>

De notaris verklaart dat het goed bij zijn weten:
- niet getroffen werd door een maatregel van onteigening, ondergrondse inneming, urbanisatievereiste, opeising als voorzien in art 134 bis van de gemeentewet;
- niet opgenomen werd in een inventarislijst of ontwerp-inventarislijst van: 1) leegstaande 2) ongeschikte en/of onbewoonbare 3)

verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
- niet onderworpen is aan belastingheffing op afgedankte bedrijfsruimten of verlaten en verwaarloosde gebouwen;

19. <u>Onroerend Erfgoeddecreet.</u>

De notaris verklaart voor zover hij kon nagaan dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.
Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

20. <u>Voorkeur- en voorkooprechten – rechten van wederinkoop.</u>

- De instrumenterende notaris stelt op basis van de verklaringen van de eigenaar en de inlichtingen verstrekt door de bevoegde overheidsdiensten vast dat het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop, noch in het kader van de Vlaamse Wooncode, het Vlaams decreet op het natuurlijk milieu en het natuurbehoud, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Havendecreet of enige andere overheidsregeling.

21. <u>Bodemdecreet.</u>

De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers op de toepassing van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Hij wijst de verzoekers en de liefhebbers op de draagwijdte van deze bepalingen inzake aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.
De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven dat hen gegevens bekend zijn om te besluiten dat op de gronden die het voorwerp zijn van onderhavige verkoop, een inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in de bepalingen van het bodemdecreet, welke informatie tevens wordt bevestigd in het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht.
Naar aanleiding van het hiervoor gemeld stedenbouwkundig uittreksel, werd bevestigd dat er voor het bij deze te koop gestelde percelen geen milieuvergunningen werden afgeleverd die betrekking hebben op VLAREBO-activiteiten.
De instrumenterende notaris geeft de liefhebbers mededeling van de inhoud van het bodemattest dat werd afgeleverd met betrekking tot de bij deze te koop gestelde goederen, welk attest werd afgeleverd door OVAM op 27 juli 2026 met nummer 20260501611, en waarvan de inhoud luidt:
*"**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***
*Deze grond is **opgenomen** in het grondeninformatieregister.*
2.0 Extra Informatie:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op

https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

Volgens de gemeentelijke inventaris zijn of waren op deze grond geen risico-inrichtingen aanwezig. De OVAM heeft ***geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.***

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 22.12.2023 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op https:// ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren. In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:

- Het bodemsaneringsproject van 15.10.2024 werd bij de OVAM ingediend op 15.10.2024. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd. In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen: - Het bodemsaneringsproject van 29.11.2024 werd bij de OVAM ingediend op 29.11.2024. Hierop werd door de OVAM een vraag voor aanvullingen of wijzigingen verstuurd.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA1a *Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem.*

GA2a *Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan.*

GA2b *Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken als drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen of om gewassen te besproeien in de moestuin. Ook gebruik als drenkwater voor vee is af te raden.*

GA2c *Het wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor de tuin. Ook een industriële toepassing zonder de risico's te laten evalueren, is af te raden.*

GA3b *Het is niet aangewezen om een moestuin aan te leggen op het perceel.*

GA3c *Het is niet aangewezen om dieren te kweken op het perceel.*

GA4 *Bij de herontwikkeling van het terrein met een bestemmingswijziging is een nieuwe risico-evaluatie aangewezen.*

GA5 *GA5a: Bij het beheer van de natuurgebieden is het aangewezen om de kwaliteit van het snoeiafval te analyseren. Indien verhoogde PFAS-concentraties aanwezig zijn dient dit op gecontroleerde wijze afgevoerd te worden.*

GA5 *GA5b: Het is niet aangewezen om bessen of andere bosvruchten te consumeren of te oogsten tijdens het bezoek van de natuurgebieden. Ook het vangen en consumeren van vissen of andere waterorganismen is niet aangewezen.*
GA5 *GA5c: (a) De consumptie van eigen gekweekte eieren moet worden vermeden; (b) De teelt van commerciële gewassen of dierlijke producten moet worden vermeden, behalve als analyses van deze producten aantonen dat ze voldoen aan de Europese normen of EAC van het FAVV liggen; (c) De consumptie van eigen vlees, melk en melkproducten moet worden vermeden, behalve als analyses van deze producten aantonen dat ze voldoen aan de Europese normen of EAC van het FAVV liggen; en (d) Controle van de groenteconcentraties is aangewezen. Wanneer deze voldoen aan de EAC van het FAVV dienen geen maatregelen worden genomen. Voldoen ze niet dan mogen de grondconcentraties niet hoger zijn dan 3,8 µg/kg ds.*
GA5 *SL1: Gebaggerd slib dat vrijkomt bij het vrijmaken van oppervlaktewaterlichamen moet worden getest op PFAS, en ter plaatse naar behoren worden behandeld als het de normen overschrijdt overeenkomstig het "Decreet bodemsanering en bodembescherming" en het uitvoeringsbesluit Vlarebo.*
2.3.2 VOORZORGSMAATREGELEN
Voor deze grond gelden voorzorgsmaatregelen zoals opgenomen in het voorstel van ERM nv van 31.10.2023 en de beslissing van de OVAM van 30.11.2023.
2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT
2.4.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging
DATUM: 10.02.2022
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Eerste gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek - Gebied ten zuiden van de autosnelweg E34 & 3M
fabriek Zwijndrecht - Initiële beoordeling van de humane risico-evaluatie voor PFAS in de bodem
AUTEUR: ERM NV
DATUM: 30.12.2022
TYPE: Onderzoeksverslag
TITEL: 2de Gefaseerd Beschrijvend Bodemonderzoek - Gebied ten zuiden van de autosnelweg E34 & 3M
fabriek Zwijndrecht - Finale beoordeling van de humane risico-evaluatie voor PFAS in de bodem
AUTEUR: ERM NV
DATUM: 31.03.2023
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Gewijzigd 2de Gefaseerd Beschrijvend Bodemonderzoek - Gebied ten zuiden van de autosnelweg E34
& 3M-fabriek Zwijndrecht - Finale beoordeling van de humane risico-evaluatie voor PFAS in de bodem
AUTEUR: ERM NV
DATUM: 22.12.2023
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek - 3M Zwijndrecht en omgevende gebieden
AUTEUR: ERM NV
DATUM: 30.08.2024
TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek
TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek - 3M Zwijndrecht en omgevende gebieden - luchtdepositie
AUTEUR: ERM NV
DATUM: 15.10.2024
TYPE: Bodemsaneringsproject
TITEL: 2de gewijzigd gefaseerd bodemsaneringsproject: 3M Belgium, Zwijndrecht en omgevende gebieden
deel percelen met woonfunctie
AUTEUR: ERM NV
DATUM: 29.11.2024
TYPE: Bodemsaneringsproject
TITEL: Gefaseerd Bodemsaneringsproject - 3M Belgium Zwijndrecht en omgevende gebieden - Deel
Grondwater
AUTEUR: ERM NV
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."
De verzoekers, noch de eigenaar hebben de instrumenterende notaris kennis gegeven met betrekking tot het verkochte goed weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens eventueel het voorgaande.
Voor zover voorgaande verklaring door de verzoekers/de eigenaar te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, onder bevestiging dat de verzoekers/de eigenaar hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.
De instrumenterende notaris bevestigt op basis van voormelde gegevens en de verklaringen van partijen/overheid dat overeenkomstig artikel 117 van het bodemdecreet de bepalingen van afdeling II van het bodemdecreet werden toegepast.
De instrumenterende notaris wijst de liefhebbers er echter op dat:
- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet

onverminderd van toepassing blijven.

22. <u>Asbestattest.</u>

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.
Dit blijkt uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger.
De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom **niet** vereist.

23. <u>Stookolietank.</u>

Naar de informatie die tot dusver kon worden ingewonnen door de instrumenterende notaris, wijst niets erop dat in het verkochte goed een ondergrondse of een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

24. <u>Distributiecontracten.</u>

Het staat de kopers vrij alle bestaande contracten omtrent gas, elektriciteit, water- of andere distributiediensten over te nemen, alsook de huur der meters, of nieuwe contracten aan te gaan met andere distributiediensten.
Indien de kopers opteren om alle bestaande contracten over te nemen, zullen zij er de abonnementsgelden voor betalen vanaf de ingenottreding en zelf onverwijld de meterstanden doorgeven of nakijken wat betreft de verhuurde delen.

25. <u>Elektrische installatie.</u>

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van **na 1 oktober 1981** (of die na die datum werd verzwaard) en voorde ingebruikname (of na de verzwaring) het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledige gelijkvormigheidscontrole in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).
Bij proces-verbaal van 2 oktober 2026 werd door Vastgoed Experts vzw vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI. De verkoper verklaart hij sinds deze laatste keuring geen belangrijke wijzigingen aan de elektrische installatie heeft uitgevoerd.
De koper erkent een exemplaar van het verslag van dit controlebezoek van de verkoper ontvangen te hebben.
De koper erkent te weten dat de inbreuken die opgemerkt werden tijdens de laatste keuring, zonder vertraging moeten worden hersteld en dat alle maatregelen moeten getroffen worden zodat de installatie geen gevaar vormt voor personen of goederen. Uiterlijk binnen de **12 maanden** na de inspectiedatum moet door hetzelfde controleorganisme vastgesteld worden dat de overtredingen verdwenen zijn.
De koper verklaart op de hoogte te zijn van zowel de sancties voorzien in het AREI alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.
De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar van het goed het dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden en dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste volledige keuring opnieuw gekeurd moet worden.

26. <u>Energieprestatiecertificaat.</u>

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking

tot het te koop gestelde goed, door de energiedeskundige Ann Waumans op datum van 12 oktober 2026 met certificaatnummer 20261012-0003965839-RES-1.
Het certificaat vermeldt een berekende energiescore van 154 kWh/m² (label B).
Voorafgaandelijk de verkoopsverrichtingen zullen de liefhebbers door de instrumenterende notaris op de hoogte gesteld worden van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt door de instrumenterende notaris aan de koper overhandigd. Het certificaat blijft tien jaar geldig.

27. <u>Renovatieplicht bij residentiële gebouwen overeenkomstig artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.</u>

Het goed is een residentieel gebouw.
De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden indien dit van toepassing is.
De koper wordt erop gewezen dat het EPC **thans energielabel B** heeft en dat deze verplichting **thans niet van toepassing** is op onderhavige verkoop.
De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.
Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.
Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

28. <u>Postinterventiedossier.</u>

De liefhebbers zullen door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk worden gewezen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijfentwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.
Uit de eigendomstitel blijkt het volgende:
'Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het bij deze verkochte goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de verkopende partij bevestigend; beide partijen verklaren dat dit dossier aan de kopende partij werd overhandigd.'
Dit postinterventiedossier is op dit moment niet voorhanden en kan aldus niet worden overgedragen. De koper wordt hier uitdrukkelijk op gewezen en dient hiervan zijn eigen zaak te maken.

29. <u>Bosdecreet.</u>

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed <u>geen</u> bos is zoals bedoeld in artikel 3 van het bosdecreet.

30. <u>Waterparagraaf.</u>

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato **9 juli 2026,** verklaart de verkoper, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor

overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.
1. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de verkoper, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed **sub 1**:
– deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
– niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
– niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
– niet gelegen is in een signaalgebied.
De grond heeft **P(erceel)-score: D (pluviaal).**
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score: A**
Hetgeen staat voor:
***A**: geen overstroming gemodelleerd*
***B**: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*
***C**: kleine kans op overstromingen*
***D**: middelgrote kans op overstromingen*
De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.
De koper wordt erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden). De koper verklaart te begrijpen dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks de bestemming als woongebied (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.
De koper verklaart te begrijpen dat een D-score geen aanleiding geeft tot een planschade- of andere vergoeding van de overheid. De planschaderegeling wordt slechts van toepassing indien de overheid de ruimtelijke bestemming wijzigt in een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel het goed aanduidt als watergevoelig openruimtegebied.
2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de verkoper, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed **sub 2**:
– deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
– niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
– niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
– niet gelegen is in een signaalgebied.
De grond heeft **P(erceel)-score: C (Pluviaal).**
De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score: ONBEKEND**.
Hetgeen staat voor:
***A**: geen overstroming gemodelleerd*
***B**: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering*
***C**: kleine kans op overstromingen*
***D**: middelgrote kans op overstromingen*
De notaris verklaart, voor zover hij kon nagaan, dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

31. <u>KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)</u>

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

Uit nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt ((www.klim-cicc.be/) blijkt dat het voorgeschreven goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

32. <u>Pandregister</u>

Ondergetekende notaris verklaart dat, overeenkomstig de Pandwet van 11 juli 2013, het volgende blijkt uit de opzoeking uit het pandregister de dato 8 september 2026:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zouden zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er geen goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

33. <u>Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen</u>

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

34. <u>Zonnepanelen</u>

Voor zover notaris kon nagaan bevinden er **zich zonnepanelen op het onroerend goed, welke inbegrepen zijn in deze verkoop. Blijkens gebrek aan informatie kan er niet worden nagegaan of er groenestroomcertificaten voor worden uitgereikt.**

De opgewekte energie komt de koper toe vanaf **de ingenottreding** van het goed. De overdracht van de zonnepanelen is inbegrepen in nagemelde verkoopprijs en zal tot geen verhoging van de prijs aanleiding kunnen geven. Er werd thans **geen keuringsattest opgemaakt**. De koper dient hiervoor zelf het nodige te doen.

35. <u>Kosten van de verkoop.</u>

Overeenkomstig artikel 24 en 25 van de algemene verkoopvoorwaarden bedraagt de betalingstermijn voor de kosten vijf werkdagen en de termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De kosten worden op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

<u>Gerechtskosten:</u>

De gerechtskosten vallen ten laste van de massa.
Betaling:
De betalingen van koopprijs en koopkosten moeten gebeuren door storting op rekeningnummer BE72 3200 3401 2516 van de instrumenterende notaris.
De kosten dienen betaald te zijn op voormelde rekening vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.
De termijn voor betaling van de koopprijs zes weken, dit alles vanaf het definitief worden van de verkoop.

36. Verwijlinteresten.

Als afwijking op artikel 27 van de algemene verkoopvoorwaarden worden de verwijlinteresten vastgesteld op tien ten honderd per jaar, pro rata berekend.

37. Maatregelen voor de bekendmaking van de verkoop.

Deze verkoop werd en zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van publiciteit op internet (www.biddit.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be, www.zimmo.be, www.notaris.be, enz.), door middel van publiciteit op social media, in voorkomend geval door middel van publiciteit in een regionaal dagblad en het plaatsen van publiciteitsborden aan het pand.

38. Nazicht berichten van beslag, delegatie en overdracht.

Vóór het opmaken van het proces-verbaal van voorstel tot rangregeling zullen de berichten van beslag, delegatie en overdracht op naam van de eigenaar elektronisch worden geraadpleegd, overeenkomstig artikel 1391 van het Gerechtelijk Wetboek.

39. Overwijzing.

De prijs wordt overgewezen aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, en van alle schuldeisers die in nuttige rangorde komen. Dit is voorwerp van de rangregeling.

40. Slotbepalingen.

De ingeschreven schuldeisers, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven, de eigenaar en/of de bewoners, zullen tenminste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om de verkoopsverrichtingen te volgen.
Binnen de acht dagen na voormelde betekening zal melding gemaakt worden op de kant van de overschrijving van het beslag op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek.
Ingeval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij de instrumenterende notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE OPENBARE VERKOOP

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt

overgegaan in België.
In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.
De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.
Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.
Artikel 5.
De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:
a) de verkoop opschorten;
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, …); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal

voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.
Algemeen
Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « **manuele biedingen**»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « **automatische biedingen**»).
De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen
De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.
Plafond (bereikt)
Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.
Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke

verificaties (onbekwaamheid, insolventie, …) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.
De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.
De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.
Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.
Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met

als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro).**

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.2203° van het Burgerlijk

Wetboek van het oud Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op

degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 BW).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:
- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven

tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige

betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper.

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van

deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen,

overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het

systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
  ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
  ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

BEVESTIGING IDENTITEIT

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de aan hem voorgelegde identiteitsbewijzen, onder meer de identiteitskaart.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van de door de wet vereiste stukken, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermeldingen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Aldus door mij, ondergetekende notaris, met standplaats te Antwerpen-Wilrijk opgesteld en afgesloten, op mijn kantoor, op voormelde datum.

Na lezing heb ik, notaris, ondertekend.